Prestatieafspraken Harderwijk

-2020-

Gemeente Harderwijk
Ingekomen: 12 DEC. 2019

Ingekomen bij de receptiebalie d.d. 12 DEC. 2019

gemeente harderwijk

Uwoon

Woonwijs HARDERWIJK

omniawonen

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Betaalbaarheid 3

3. Beschikbaarheid 4

4. Kwaliteit 9

4.1 Herstructurering en renovatie 9

4.2 Duurzaamheid 9

4.3 Toegankelijkheid 11

5. Wonen met zorg 12

6. Woonomgeving en leefbaarheid 12

Handtekeningen 15

Bijlage 16

Prestatieafspraken 2020

De gemeente Harderwijk, vertegenwoordigd door de heer J. de Jong, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 28 november 2017, nummer h 170059662

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen (S.H.O.W.), vertegenwoordigd door de heer D.J. Deirkauf,

Stichting Huurdersorganisatie Woonwijs, vertegenwoordigd door mevrouw M. van Prooijen,

Stichting Omnia Wonen, vertegenwoordigd door mevrouw M. A.J. Govers,

Stichting UWOON, vertegenwoordigd door mevrouw M.C.F. van Balen-Uijen,

zijn voor het kalenderjaar 2020 het volgende overeengekomen:

1. Inleiding

Meer dan ooit is het nodig om te opereren vanuit een gedeelde visie, beleid op elkaar af te stemmen en investeringskracht te bundelen. In Harderwijk hebben gemeente en de woningcorporaties een lange geschiedenis van intensieve samenwerking. De meeste afspraken ontwikkelen zich werkenderwijs, vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid voor de meest kwetsbare inwoners van onze stad. Strategische keuzes hebben partijen vastgelegd in een raamovereenkomst (2017-2022) . Deze raamovereenkomst biedt een doorkijk naar de langere termijn. Binnen het kader van de raamovereenkomst brengen de woningcorporaties jaarlijks een bod uit. Dit bod vormt de basis voor voorliggende prestatieafspraken.

2. Betaalbaarheid

Het aanbieden van betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen is de kerntaak van de woningcorporaties. Betaalbare huisvesting gaat echter niet alleen over huurprijzen maar over het totaal aan woonlasten. Hierin komen naast huurprijs ook energielasten, gemeentelijke belastingen, waterschapsbelasting en servicekosten tot uitdrukking. De vraag of woonlasten betaalbaar zijn, hangt bovendien af van de hoogte van iemands inkomen. Het streven naar betaalbare huisvesting is daarmee in belangrijke mate een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Woningcorporaties
• Proberen het oplopen van huurachterstanden zo veel mogelijk te voorkomen door financiële problemen vroegtijdig te signaleren. • Hebben het voornemen om een digitale woonlastentool te implementeren waarmee huurders vooraf inzicht krijgen in hun woonlasten. • Woningcorporaties treffen energiebesparende maatregelen in de woning tegen een huurverhoging van niet meer dan 75% van de verwachte besparing op de energielasten.

UWOON
• Bepaalt jaarlijks in overleg met de huurdersorganisatie de huurverhoging voor het komende jaar. UWOON heeft de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, passend binnen de wettelijke kaders voor huursomstijging. Eventuele additionele inkomsten worden geïnvesteerd in de woningvoorraad in Harderwijk. • Gaat experimenteren met een kredietcheck bij eerste verhuur.

Omnia Wonen
• Bepaalt jaarlijks in overleg met de huurdersorganisatie de huurverhoging voor het komende jaar. Omnia Wonen heeft de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, passend binnen de wettelijke kaders voor huursomstijging. De corporatie kiest voor een gematigd (streef)huurbeleid.

Gemeente
• Geeft uitvoering aan de Nota bestaanszekerheid en inkomensondersteuning. • Zorgt indien noodzakelijk voor budgetondersteuning in het kader van armoedebestrijding. • Garandeert huurbetaling tot 1 jaar na opname in een ggz-kliniek (bijzondere bijstand). • Heeft de intentie om het totaal aan (gemeentelijke) woonlasten niet meer dan trendmatig te laten stijgen. • Onderzoekt of huurders met betalingsachterstanden sneller toegang kunnen krijgen tot schuldhulpverlening.

3. Beschikbaarheid

Beschikbaarheid gaat over de vraag of een woningzoekende in staat is om binnen een aanvaardbare termijn een geschikte woning te vinden. De gemiddelde kans dat een woningzoekende erin slaagt een corporatiewoning te bemachtigen, wordt berekend door het aantal actief woningzoekenden in een bepaalde periode te delen door het aantal vrijgekomen woningen in diezelfde periode. In 2018 lag de gemiddelde slaagkans in de regio Noord-Veluwe op 15 procent. Grofweg komt dat overeen met een gemiddelde zoektijd van 6,7 jaar. In de raamovereenkomst 2017-2022 zijn de partijen overeengekomen te streven naar een slaagkans van 40 procent.

Wat opvalt in onderstaande tabel is dat de slaagkansen in de afgelopen periode verder zijn gedaald. Dit beeld is niet uniek voor de regio Noord-Veluwe maar evengoed wel zorgelijk. Voor de regio geldt dat het aantal actief woningzoekenden in de periode 2017 – 2018 met 10 % is toegenomen terwijl het aantal verhuringen met ruim 9% is gedaald.

Willen we de ambitie voor het verbeteren van de slaagkansen waarmaken vraagt dat om extra inzet van alle betrokkenen. Hierbij gaat het om een scala aan maatregelen, op zowel aanbod- als vraagzijde

Fig.3.1 Slaagkans in de regio en in de gemeente Harderwijk (2018)

	Actieven		Verhuringen		Slaagkans	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Harderwijk	1.523	1.527	257	242	17%	15%
Regio	5.037	5.540	940	853	19%	15%

Slaagkansen per gemeente kunnen op verschillende manieren worden berekend. In de raamovereenkomst is afgesproken om slaagkans te definiëren als de kans dat een woningzoekende uit Harderwijk een woning krijgt toegewezen in de regio Noord-Veluwe.

Fig. 3.2 Slaagkans naar leeftijd in de regio Noord-Veluwe (2018)*

	Actieven		Verhuringen		Slaagkans	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
tot 22 jaar	650	675	44	47	7%	7%
23-27 jaar	1189	1.275	157	149	13%	12%
28-54 jaar	2374	2.649	434	413	18%	16%
55-74 jaar	757	854	214	162	28%	19%
75-plus	212	239	91	82	43%	35%
Totaal	5037	5540	940	853	19%	15%

*De tabel toont de cijfers voor de hele regio Noord-Veluwe; niet specifiek voor Harderwijk

Kijkend naar leeftijd zien we dat jonge woningzoekenden beduidend minder kans maken op een woning dan ouderen. Dit valt te verklaren uit het feit dat de meeste woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur.

Fig. 3.3 Verhuringen per doelgroep in de regio Noord-Veluwe (2018)*

	Noord-Veluwe			
	2017		2018	
	absoluut	procentueel	absoluut	procentueel
Regulier	716	76%	615	72%
Urgentie	86	9%	113	13%
Statushouders	*92*		*56*	
Centrale Uitgang			*30*	
Indicatie	*15*		*16*	
Bijzondere toewijzing	*31*		*22*	
Totaal directe bemiddeling	138	15%	124	15%
Totaal verhuringen	940	100%	852	100%

*De tabel toont de cijfers voor de hele regio Noord-Veluwe; niet specifiek voor Harderwijk

In 2018 zijn relatief iets meer woningen toegewezen aan woningzoekenden met een urgentieverklaring.

Nieuwbouw

Partijen vergroten hun aanbod door sociale huurwoningen bij te bouwen. In de woonvisie gaat de gemeente uit van een extra behoefte aan 400 sociale huurwoningen tot 2025. Hierover zijn de afgelopen periode afspraken gemaakt met de corporaties. UWOON is bereid om tussen 2015 en 2030 zo'n 460 woningen bij te bouwen. Hiervan zijn reeds 219 woningen gerealiseerd of in plannen belegd. Met Omnia Wonen is afgesproken dat zij in de periode 2015-2025 minimaal 85 woningen bouwen, waarvan reeds 49 woningen zijn gerealiseerd. Daarnaast stimuleert de gemeente, marktpartijen om woningen te bouwen onder de liberalisatiegrens. In onderstaande figuur staan de reeds bekende bouwplannen van de woningcorporaties. De gemeente informeert de woningcorporaties tijdig over potentieel geschikte bouwlocaties en denkt mee over nieuwe ontwikkelingen.

Fig.3.4 Nieuwbouwplannen en -opgave UWOON tot 2025

UWOON						
			Voortgang			
Wijk	Locatie	aantal	onderzoek	voorbereiding	uitvoering	oplevering
Waterfront	fase 2	20				opgeleverd
Stationsomgeving	Struikterrein	30		x		Q4 2020
Zeebuurt	Burg. Van Meursstraat	8		x		Q1-2022
Zeebuurt	Holzstraat	12		x		Q3-2021
Stadsdennen	J.P.Heyelaan	24		x		Q4 2020
Stadsdennen	t Schild	48		x		Q2 2021
Stadsdennen	Marnixstraat	16	x			Q3 2021
Stadsdennen	Handelsweg	13	x			Q2-2022
Drielanden	Harderweide fase 2	32	x			Q2-2021
Tweelingstad	Tinnegieter	16		x		Q3-2022
	Totaal plannen	219				
	Opgave tot 2030	460				
	Saldo	-241				

Fig.3.5 Nieuwbouwplannen en -opgave Omnia Wonen tot 2025

Omnia Wonen						
			Voortgang			
Wijk	Locatie	aantal	onderzoek	voorbereiding	uitvoering	oplevering
Stationsomgeving	Struikterrein	10		x		
Tweelingstad	Boerhaavelaan	49				2019
	Totaal plannen	59				
	Opgave tot 2025	85				
	Saldo	-26				

Verkoop en liberalisatie

Verkoop en liberaliseren betekent in feite dat woningen aan de sociale sector worden onttrokken. In tijden van schaarste lijkt dat geen logische gedachte. Tegelijkertijd kan dit wel geld genereren om andere plannen te realiseren. De afgelopen jaren hebben de woningcorporaties ervoor gekozen om heel beperkt te verkopen en te liberaliseren. De komende jaren zal UWOON 20 woningen in Harderwijk verkopen. Deze woningen worden met voorrang toegewezen aan kandidaten die een sociale huurwoning in de regio achterlaten. Omnia Wonen zal in totaal 17 vrije sector huurwoningen verkopen in Harderwijk.

Versterken positie kansarme groepen

In Harderwijk streven de partijen er naar gelijke slaagkansen te creëren voor alle woningzoekenden uit de doelgroep. Dat geldt ook voor huishoudens met een (midden)inkomen tot € 48.000,-. Voor een aantal specifieke doelgroepen vragen gelijke slaagkansen om een extra inspanning. In de Huisvestingsverordening is vastgelegd dat dit geldt voor statushouders onder de gemeentelijke taakstelling, zorgdoelgroepen en mensen met een woonurgentie. De balans tussen regulier woningzoekenden en bijzondere doelgroepen is daarbij een aandachtspunt (fig. 3.4). De slaagkansen van de verschillende doelgroepen worden gemonitord aan de hand van de jaarlijkse rapportage over het woonruimteverdeelsysteem.

In de tweede helft van 2019 loopt Harderwijk achter op haar taakstelling voor vluchtelingen. Partijen spannen zich in om de achterstand in te lopen. De verwachting is dat de taakstelling voor 2020 aanzienlijk lager is dan in voorgaande jaren. Ook het aantal woningen dat de corporaties beschikbaar stellen voor de uitstroom uit verblijfsvoorzieningen (Centrale Uitgang) is niet voldoende om de toegelaten kandidaten binnen de afgesproken termijn te helpen. Partijen vinden dat een zorgelijke ontwikkeling en blijven met elkaar in gesprek over oplossingen.

Woningcorporaties
• Reserveren in 2020 een percentage vrijgekomen woningen voor directe bemiddeling via de Centrale Uitgang. Regionale afspraken bepalen de hoogte van dit percentage. Daarnaast wachten nog toegelaten personen uit 2019 op huisvesting. • Spannen zich in om aan de taakstelling voor statushouders te voldoen. In de eerste helft van 2020 gaat het om 15 personen (voorlopige schatting). Daarnaast wachten nog 9 personen onder de taakstelling van 2019 (stand van zaken 3e kwartaal) op huisvesting. De woningcorporaties verdelen de taakstelling in principe naar rato of anders in onderling overleg. • Regionaal is afgesproken dat ook woningzoekenden met een gezamenlijk huishoudinkomen tot €48.000,- mogen ook reageren op sociale huurwoningen, rekening houdend met de criteria voor passend toewijzen. Op de website *www.hurennoordveluwe.nl* staat de meest actuele huurtabel (zie ook bijlage).

Gemeente
• Stelt in 2020 een nieuwe huisvestingsverordening vast met daarin meer mogelijkheden om starters en spoedzoekers via loting versneld aan woonruimte te helpen. • In overleg met belanghebbenden stelt de gemeente nieuwe toewijzingsregels op voor woonwagenstandplaatsen. Partijen gaan de nieuwe regels in de praktijk testen alvorens deze door de gemeenteraad worden vastgesteld. Hiervoor maken partijen gebruik van de experimenteerclausule in de huisvestingsverordening. • Onderzoekt de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. • Onderzoekt de mogelijkheden om corporaties te ondersteunen in het realiseren van de afgesproken nieuwbouwopgave op uitbreidingslocaties.

Gezamenlijk
• Partijen gaan met de Centrale Uitgang op zoek naar oplossingen voor de stagnerende uitstroom uit voorzieningen.

Verbeteren vindbaarheid aanbod overige aanbieders

Om het aanbod goedkope huurwoningen uit te breiden nodigt de gemeente marktpartijen uit om een deel van de productie op zich te nemen. Om de vindbaarheid van dit aanbod te verbeteren willen partijen graag dat deze woningen ook via de website *hurennoordveluwe.nl* worden aangeboden. Datzelfde geldt voor de woningen van de andere twee corporaties die binnen de gemeente actief zijn: Habion en Woonzorg Nederland.

Gemeente
• Gaat met Habion en Woonzorg Nederland in gesprek over deelname aan het digitale portaal *hurennoordveluwe.nl*. Bij deelname worden ook afspraken gemaakt over een vergoeding. • Gaat met particuliere verhuurders in gesprek over deelname aan het digitale portaal *hurennoordveluwe.nl*. Bij deelname worden ook afspraken gemaakt over een vergoeding.

Bevorderen uitstroom

De verwachting is dat een deel van de sociale huurwoningvoorraad wordt bewoond door mensen die niet (meer) behoren tot de doelgroep. Mogelijk wil een deel van deze groep doorverhuizen naar een betaalbaar alternatief in de particuliere huur- of koopsector. Ouderen zijn misschien te verleiden met een comfortabele, levensloopgeschikte woning.

Woningcorporaties
• Wanneer een woning na mutatie wordt verkocht, geven de woningcorporaties voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. • Bedenken een strategie om met oudere bewoners in gesprek te gaan over de mogelijkheden van verhuizing naar een beter toegankelijke woning. De woningcorporaties overwegen om daarbij samen te werken met de ouderenbonden. • Ontwikkelt een communicatiestrategie om woningruil te stimuleren. • Gaat meer informatie geven bij advertenties en onderzoekt de mogelijkheden om het weigeren van woningen strenger te bestraffen.

UWOON
• Experimenteert op kleine schaal met voorrangsregels voor ouderen en een seniorencoach.

Gemeente
• Stimuleert de bouw van betaalbare, levensloopgeschikte woningen in het middeldure huur en koopsegment. • Stimuleert de bouw van woningen in het middeldure huursegment en het koopsegment onder 200.000 euro. • Gaat in opdracht van de gemeenteraad, ouderen stimuleren om te verhuizen naar een passende woning.

Bestaand aanbod afstemmen op de vraag

Corporaties vragen niet altijd de maximaal toegestane huurprijs die zij op basis van het woningwaarderingsstelsel in rekening mogen brengen. De huur die de corporaties willen vragen, heet streefhuur. Bij mutatie krijgen nieuwe huurders direct de streefhuur in rekening gebracht. Zittende huurders groeien door de jaarlijkse huurverhoging langzaam naar de streefhuur toe.

Met streefhuur zorgen de corporaties ervoor dat er in elke huurklasse voldoende woningen beschikbaar zijn en de verschillende inkomensgroepen een evenredige kans van slagen hebben. Daarnaast stuurt het streefhuurbeleid van de corporaties erop dat bepaalde wijken toegankelijk blijven voor verschillende doelgroepen.

Fig.3.6. Huidige huurprijsopbouw naar percentage bezit in Harderwijk

		UWOON		Omnia	
	Prijspeil 2018	absoluut	Procentueel	absoluut	Procentueel
Tot de kwaliteitskortingsgrens	< € 424	479	12%	38	4%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en 2e aftoppingsgrens	€ 424 - € 651	3153	77%	680	66%
Tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens	€ 651 - € 720	434	11%	170	17%
Boven de liberalisatiegrens (niet-DAEB)	> € 720	55	1%	142	14%
	Totaal	4121	100%	1.030	100%

Bron: UWOON en Omnia Wonen 2019

Woningcorporaties
• Sturen middels streefhuurbeleid naar een aanbod dat aansluit bij de inkomensverdeling van de doelgroepen. • Leveren jaarlijks een tabel met huurprijsopbouw in relatie tot de huurprijsopbouw op grond van het streefhuurbeleid. Op deze wijze wordt inzichtelijk in hoeverre de gewenste opbouw (al) bereikt is. • Monitoren of hun streefhuurbeleid in de praktijk ook naar verwachting functioneert.

UWOON
• Bij mutatie onderzoekt de woningcorporatie de mogelijkheden voor splitsing. De gemeente besluit of dit past binnen de ruimtelijke structuur. • Streefhuurbeleid zorgt ervoor dat de corporatie niet de maximaal toegestane huur vraagt. Dit resulteert erin dat UWOON op dit moment gemiddeld 72% van de maximaal toegestane huur vraagt.

Omnia Wonen
• Streefhuurbeleid zorgt ervoor dat de corporatie niet de maximaal toegestane huur vraagt. Omnia Wonen hanteert een gemiddeld streefhuurpercentage van 67,5% van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingsstelsel.

Monitoring
In 2019 hebben de partijen gezamenlijk, in regionaal verband deel genomen aan een oversampling van het WoonOnderzoek Nederland (WoON). Onderzoeksbureau Atrivé is ingeschakeld om de resultaten te verwerken in een regionale woningmarktanalyse. Op moment van schrijven legt Atrivé de laatste hand aan het rapport. De uitkomsten van dit rapport vormen de basis voor een herijking van de portefeuillestrategie. Partijen blijven hierover doorlopend met elkaar in gesprek. Om wat meer grip te krijgen op de lokale woningmarktsituatie, overwegen partijen om komend jaar een verdiepend onderzoek te laten doen.

4. Kwaliteit

De corporaties zijn op zoek naar de juiste balans tussen kwantiteit (aantal woningen), kwaliteit (onderhoud en verbeteringen) en betaalbaarheid (huurprijs). Prioriteit ligt de komende jaren bij kwantiteit en betaalbaarheid. Tegelijkertijd is de kwaliteit van de woning van cruciaal belang voor de tevredenheid van de bewoners en het bereiken van maatschappelijke doelen.

4.1 Herstructurering en renovatie

UWOON is bezig met de herstructurering van haar bezit in Zeebuurt en maakt plannen voor de herstructurering van een aantal straten in de buurt Tinnegieter.

Corporaties
• Geven jaarlijks inzicht in hun plannen voor renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw.

Gemeente
• Reserveert op basis van dat inzicht een jaarbudget voor het toekennen van een tegemoetkoming in de door de corporatie verstrekte verhuiskostenvergoeding aan huurders, alsmede een budget als tegemoetkoming in de kosten van wisselwoningen. • Toont actieve betrokkenheid bij herstructureringsplannen, onder andere door de inbreng van stedenbouwkundige advisering.
UWOON
• Herstructurering Tinnegieter. • Herstructurering Zeebuurt.

4.2 Duurzaamheid

Energiereductie
Partijen zijn overeengekomen zich te conformeren aan het Energieakkoord. Dit houdt in dat de corporaties voor 2021 een energie-index van 1,25 realiseren, wat (grofweg) overeenkomt met een gemiddeld energielabel B. Dit is een tussenstap op weg naar een CO_2-neutrale woningvoorraad in 2050.

Fig.4.1.: Energieprestaties woningvoorraad Harderwijk in percentages

		Omnia Wonen	UWOON
Label	Energie-index	2018	2019
A	0,6 – 1,2	32%	31%
B	1,2-1,4	38%	16%
C	1,4-1,8	24%	28%
D	1,8-2,1	3%	10%
E	2,1-2,4	2%	11%
F	2,4-2,7	0%	3%
G	2,7- meer	0%	1%

Bron: UWOON en Omnia Wonen 2019

UWOON

Reduceren energievraag

- In 2020 treft UWOON in 268 woningen maatregelen die leiden tot een reductie van de energievraag. Hierbij gaat het om het aanbrengen van isolatie, HR++-glas, hoogrendementsketels en mechanische ventilatie.

Zonnepanelen

- Huurders hebben de mogelijkheid om zonnepanelen aan te laten brengen. UWOON overweegt om 20% van de kosten voor haar rekening te nemen.
- Bij mutaties en planmatig onderhoud van eengezinswoningen brengt UWOON standaard zonnepanelen aan indien dit rendabel is.
- Bij appartementsgebouwen wordt per gebouw een financiële afweging gemaakt.

Gedragsverandering

- Allround onderhoudsmedewerkers adviseren huurders over energiebesparing tijdens het oplossen van reparatieverzoeken.

Omnia Wonen

- Gaat in 2020 verder met het uitwerken van haar langetermijnvisie op duurzaamheid. Haar vastgoedportefeuille in Harderwijk heeft gemiddeld energielabel B waarmee de doelstelling voor 2021 al is gehaald.

Gemeente

- Ondersteunt het digitale energieloket en platform Veluwe Duurzaam. Aan deze organisatie zijn adviseurs verbonden die woningeigenaren adviseren over energiebesparende maatregelen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om een verbinding te maken met de energiecoaches van UWOON.

Fossielvrij

Nederland heeft zich net als 195 andere landen gecommitteerd aan het klimaatakkoord. Doel van het klimaatakkoord is om de uitstoot van broeikasgassen zo ver terug te dringen dat de temperatuur wereldwijd niet meer stijgt dan 2 graden. Om deze doelstelling te halen zet de overheid in op een forse reductie van het aardgasgebruik. De overheid heeft besloten om voor 2030 te stoppen met de aardgaswinning in Groningen. Uiterlijk 2050 moet de gebouwde omgeving aardgasvrij zijn.

Hoe Nederland de klimaatdoelstellingen wil halen, heeft de overheid beschreven in een nationaal klimaatakkoord. Hierin staat dat alle dertig regio's in Nederland – w.o. de regio Noord-Veluwe- voor 2021 een Regionale Energie Strategie (RES) moeten opstellen. Alle Nederlandse gemeenten moeten voor die datum een Transitievisie Warmte (TVW) hebben opgesteld. In de transitievisie warmte staat per wijk beschreven wanneer

deze aardgasvrij is. Het plan van aanpak en de planning per wijk, legt de gemeente vast in een Wijk UitvoeringsPlan (WUP). Voor wijken die voor 2030 van het gas af gaan moet de WUP uiterlijk 2021 gereed zijn.

De transitie naar een aardgasvrije woonomgeving is een brede maatschappelijke opgave. Daarom werkt de gemeente nauw samen met woningcorporaties UWOON en Omnia Wonen, netbeheerder Aliander, energiecoöperatie Endura en energieloket Veluwe Duurzaam. De partijen hebben hun doelstellingen, verantwoordelijkheden en rolverdeling geformaliseerd door de uitvoeringsstrategie 'Aardgasvrij wonen Harderwijk' te ondertekenen. Voor het vervolgtraject is een projectorganisatie ingericht bestaande uit een stuurgroep, projectgroep en meerdere werkgroepen met vertegenwoordigers uit elke organisatie.

Gemeente
• Heeft een regisserende rol. • Coördineert de projectgroep en organiseert bestuurlijk draagvlak. • Faciliteert het proces met inhoudelijke kennis, data, mankracht en investeringsprogramma's. • Vertegenwoordigt het algemeen belang.

Corporaties
• Nemen deel vanuit hun verantwoordelijkheid voor een toekomstbestendige en betaalbare sociale huurwoningvoorraad. • Faciliteren het proces met inhoudelijke kennis, ervaring, data, mankracht en investeringsprogramma's. • Vertegenwoordigen de belangen van hun huurders.

Huurders
• Huurders worden -net als particuliere woningeigenaren- op een geschikt moment in het proces betrokken.

4.3 Toegankelijkheid

De komende decennia zal de vergrijzing in Harderwijk een vlucht nemen. Met het toenemen van de leeftijd kan de behoefte of noodzaak ontstaan de woonsituatie daar op aan te passen. Het WMO-loket levert hier een bijdrage aan. Het aanbrengen en financieren van individuele woningaanpassingen is geregeld in de verordening Maatschappelijke Ondersteuning. Artikel 11 lid 3 van de verordening Maatschappelijke ondersteuning beschrijft welke collectieve voorzieningen voor financiering in aanmerking komen. Eigen verantwoordelijkheid staat voorop maar de gemeente vormt een vangnet. Ook de woningcorporaties treffen desgevraagd voorzieningen die de veiligheid en het comfort van oudere huurders verbeteren. Op verzoek van huurder(s) verwijderen de corporaties bijvoorbeeld (onnodige) drempels. Een deel van de woningen is in de loop der jaren ingrijpend aangepast. Wanneer zo'n woning vrijkomt, zorgen partijen er gezamenlijk voor dat die woning opnieuw terechtkomt bij een passende kandidaat. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een WMO-convenant.

Fig. 4.2.: Toegankelijkheid woningbezit Harderwijk

Niveau		Omnia Wonen	UWOON
0	Niet gelijkvloers	468	2492
1	Nul trappen	500	1423
2	Rollator toegankelijk	3	49
3	Rollator doorgankelijk	5	72
4	Rolstoel geschikt	87	85

Bron: UWOON en Omnia Wonen 2019

Woningcorporaties
• Onderzoeken bij ingrijpende renovatie van woningen die speciaal bedoeld zijn voor ouderen, altijd de mogelijkheden voor elektrisch koken. • Voeren vraaggericht kleine woningaanpassingen uit. • Geven uitvoering aan het WMO-convenant.

Gemeente
• Geeft uitvoering aan het Wmo-convenant.

5. Wonen met zorg

Door het beleid gericht op normalisatie en vermaatschappelijking wonen bewoners met een zorgvraag vaker zelfstandig in de wijk. De grootste groep heeft geen specifieke woonwensen. Een reguliere, betaalbare woning binnen het werkgebied van de zorgaanbieder is meestal voldoende. Voor een klein deel is wel een aangepaste woonconcept nodig. Hierbij kan het gaan om een aangepaste woning of om specifieke locatie-eisen. Naast zorgdoelgroepen zien we nog een groep inwoners met bijzondere woonvraag: woonwagenbewoners. Partijen spannen zich ervoor in dat ook deze groep in Harderwijk terecht kan voor een geschikte woongelegenheid.

Woningcorporaties
• Corporaties staan open voor nieuwe wooninitiatieven en concepten die passen bij het scheiden van wonen en zorg.

Gemeente
• Gaat een verkenning maken van de behoefte aan woonzorgconcepten.

Gezamenlijk
• Partijen spannen zich gezamenlijk in voor de realisatie van ten minste 4 maatwerkwoningen in Harderwijk. Uitgangspunt is dat de gemeente de grond beschikbaar stelt en de woningcorporaties zorgdragen voor de aanschaf en exploitatie van de units.

6. Woonomgeving en leefbaarheid

De Woningwet (art. 45) schrijft gedetailleerd voor wat woningcorporaties kunnen bijdragen aan leefbaarheid. Zij mogen werken aan leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en voor de huurders van die gelegenheden. De maximale bijdrage wordt per kalenderjaar opnieuw vastgesteld en uitgedrukt in euro's

per woning onder de liberalisatiegrens. Dit bedrag is inclusief de kosten voor een eventuele huismeester of buurtbeheerder.

Heel, schoon en veilige woonomgeving

Gemeente en woningcorporaties zetten zich in voor een heel, schoon en veilige woonomgeving. Partijen streven ernaar woonoverlast en woonfraude te bestrijden en zoveel mogelijk te voorkomen. Dit doen zij door signalen uit de buurt serieus te nemen en actie te ondernemen. Lichtere vormen van woonoverlast wordt opgevangen door de woningcorporaties, de wijkteams en buurtbemiddeling. Notoire overlastveroorzakers worden aangemeld bij het Sociaal Vangnetoverleg.

Woningcorporaties
• Zorgen voor een basisniveau van schoon, heel en veilig binnen hun eigen domein. • Medewerkers van de corporaties hebben in de direct omliggende gebieden een signalerende functie en werken samen in de HarderWijkaanpak. • Geven uitvoering aan het Hennep-convenant en Damoclesbeleid.

Gemeente
• Geeft uitvoering aan het Integraal Veiligheidsplan.

Vitale woongemeenschappen

De partijen blijven zich de komende jaren inzetten voor de leefbaarheid in wijken en buurten. De rol van professionals verschuift steeds meer van het oplossen van problemen naar het versterken van het probleemoplossend vermogen in de samenleving. Dat doen we door te bouwen aan vitale gemeenschappen, bewoners met elkaar in contact te brengen en te zorgen voor een evenwichtige mix van draagkrachtige en draaglastige bewoners.

Woningcorporaties
• Deelname aan Sociaal Vangnet Overleg (SVO). • Gedragsaanwijzing voor huurders die onacceptabel gedrag laten zien. • Financiële bijdrage aan buurtbemiddeling. • Ondersteuning bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid.

UWOON
• Evalueert de pilot intake bij toewijzing in Tonselsehof (in het kader van 3x anders). • Zet zich samen met gemeente en maatschappelijk partners in voor een verbetering van het onderlinge contact tussen buurtbewoners • Onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheden voor een gezamenlijke campagne om het contact tussen buurtgenoten te verbeteren en te intensiveren.

Omnia Wonen
• Werkt samen met de wijkteams en verwijst mensen door naar professionals.

Gemeente
• Continueert de financiële ondersteuning van bewonersinitiatieven. • Neemt deel aan het Sociaal Vangnet Overleg (SVO). • Onderzoekt de mogelijkheden voor een aanspreekpunt bij zorgen en overlast rondom kwetsbare bewoners in de buurt. • Onderzoekt samen met UWOON op welke manier de medewerker leefbaarheid met taakaccent verward gedrag kan worden ondersteund vanuit het gemeentelijk preventiebeleid rondom de aanpak van verward gedrag.

Ondersteuning verwarde bewoners

Een aantal inwoners heeft (tijdelijk) extra ondersteuning nodig. Mensen met een psychische aandoening, maar ook inwoners zonder zorgindicatie kunnen verward gedrag laten zien. Woningcorporaties spelen een belangrijke rol in het signalering van problemen. Door tijdig in te grijpen kunnen escalaties worden voorkomen. Dat is waardevol voor de persoon in kwestie maar ook voor diens omgeving.

UWOON
• Werkt samen met Stimenz en De Ontmoeting aan vroege signalering van sociale en psychische problematiek. • Heeft een medewerker leefbaarheid met taakaccent verward gedrag in dienst om huurders met verward gedrag te ondersteunen. • Traint ingehuurde monteurs om schrijnende situaties te herkennen en rapporteren.

Omnia Wonen
• Werkt samen met Stimenz aan vroege signalering van sociale en psychische problematiek.

Handtekeningen

Harderwijk, 9 december 2020

De gemeente Harderwijk:

De heer J.L. de Jong,
wethouder gemeente Harderwijk

De corporaties:

Mevrouw Ir. M.C.F. van Balen – Uijen,
directeur-bestuurder UWOON

Mevrouw M.A.J. Govers,
directeur-bestuurder Omnia Wonen

De huurdersorganisaties:

Mevrouw M. van Prooijen,
voorzitter stichting Huurdersraad Woonwijs

D.J. Deirkauf,
bestuurslid Stichting Huurderbelangen Omnia Wonen

Bijlage

Huurtabel Noord-Veluwe 2020

NOORDVELUWE
Huurportaal

Passend toewijzen		Netto huurprijs per maand (prijspeil 2020)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 619,01	€ 619,02 t/m € 663,40	€ 663,41 t/m € 737,14
*vanaf de AOW-leeftijd € 23.175	≤ € 23.225*	✓		
	> € 23.225* ≤ € 39.055		✓	✓
	> € 39.055 ≤ € 48.000			✓
*vanaf de AOW-leeftijd € 31.475	≤ € 31.550*	✓		
	> € 31.550 ≤ € 39.055		✓	✓
	> € 39.055 ≤ € 48.000			✓
*vanaf de AOW-leeftijd € 31.475	≤ € 31.550*	✓	✓	
	> € 31.550 ≤ € 39.055	✓	✓	✓
	> € 39.055 ≤ € 48.000			✓